

编者按

今年4月30日，广州市发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（又称“穗八条”），涵盖促消费、控增量、去库存、优供给、稳预期、强联动等多个方面。8月28日上午，广州举行“穗八条”实施情况和房地产市场运行情况新闻通气会，从多个方面全面介绍了“穗八条”落地以来广州房地产市场运行情况。

“穗八条”红利释放，广州楼市持续向好

楼市成交亮眼

8月以来一手住宅网签面积同比增长18.6%

广东建设报讯 记者唐培峰报道：在新闻通气会上，广州市住房和城乡建设局党组成员、副局长黄成军介绍，“穗八条”落地以来，红利持续释放，市场成交持续向好。6月、7月全市一手住宅成交量同比分别增长4%、9%，涨幅高于1-5月且持续抬升，8月以来一手住宅网签面积同比增长18.6%。

支持政策迅速落地
满足多样化居住需求

在住房公积金方面，4月30日“穗八条”发布后，住房公积金支持购房消费的力度和覆盖面不断增强。在优化教育配套方面，花都、从化、南沙等区积极响应，结合自身实际推出“网签后即可入学”等措施。在支持港澳居民来穗置业方面，广州市简化港澳居民购房申请材料，港澳居民凭居住证和通行证即可在广州市购房。

在“卖旧买新”方面，首批次共120人获得“卖旧买新”专项补贴，补贴发放金额267.88万元，这些业主卖旧房、买新房的交易总金额达到8.5亿元。第二批次“卖旧买新”专项补贴资金总额3000万元，正在接受申请，截至目前申报数量已超过400人次。

在提升住房品质方面，广州全力推进好房子、好小区、好社区、好城



新闻通气会现场 唐培峰 摄

区“四好”建设，印发“四好”建设行动方案、好房子评价标准，编制《“好房子”建设技术指南》等系列文件，目前已在14个地块中将“好房子”建设要求纳入出让条件，正在建设的保障性住房也同步落实“好房子”标准。

在盘活存量资产方面，广州推动收购存量商品房用作城中村改造安置房，近三个月收购规模达到50多万平方米，有效促进了商品房去化。大力开展低效楼宇更新提升，制定相关政策和实施方案，积极开展项目试点；搭建商办资源供需对接平台，协助市

场主体建立资源沟通机制，进一步活跃商业和办公物业交易。

市场成交持续向好
回稳向好态势日益巩固

从成交量上看，6月、7月全市一手住宅成交量同比分别增长4%、9%，涨幅高于1-5月（3.7%）且持续抬升；8月1日-26日，全市一手住宅网签面积较去年同期增长18.6%。商服市场交易同样出现积极变化，6月、7月全市一手商业用房成交量环比分别增长18.6%、19.4%，市场成交持续向

好。从到访认购看，近期一手房的到访量、认购量明显增加，6月、7月全市典型一手住宅项目周均到访量分别比1-5月周均水平提高18.2%、11%，周均认购量分别提高32.9%、28.7%；8月以来到访、认购仍较为活跃，到访量、认购量分别比1-5月周均水平提高7.6%、13.2%。

国家统计局公布的70个大中城市商品住宅销售价格指数显示，自3月份以来广州市一二手住宅销售价格环比指数连续5个月上涨。其中，7月一手住宅销售价格环比指数100.1、二手住宅销售价格环比指数100.4，涨幅居大中城市前列。

分区域看，各区成交普遍增长。6月以来，荔湾区、黄埔区一手住宅网签成交量同比分别增长39%、37%，花都区、南沙区同比涨幅也分别达到19%、11%。分类型看，市场产品结构更贴合刚性和改善性需求，6月以来，总价300万元以下的一手住宅网签套数占比60.8%，总价500万元以下的一手住宅网签套数占比81.9%，120-144㎡和144㎡以上一手住宅网签面积同比分别增长4.8%和9%。从库存情况看，全市一手住宅库存去化周期已连续3个月回落，持续处于合理区间；一手商办物业库存去化周期已连续8个月缩短。

土地市场回暖

广东建设报讯 记者唐培峰报道：在新闻通气会上，广州市规划和自然资源局党组成员，市土地开发中心党委书记、主任黄钧业指出，“穗八条”政策实施以来，广州房地产市场暖意渐浓，供需关系持续改善，市场预期稳步向好。

黄钧业指出，广州坚持“走出去推介、沉下去服务”，让优质企业“进得来、落得下、发展好”。市区两级多方联动，搭建常态化土地招商对接平台，主动对接全国的优质房企，精准摸排企业发展诉求，全周期跟进项目

落地保障。以开放包容的姿态广纳市场主体，以贴心服务的务实举措坚定企业信心，让更多房企愿意扎根广州、深耕广州，持续为土地市场注入源源不断的发展动能。

土地的供应节奏，关乎楼市稳定的大局。广州紧盯商品房去化周期，分类调控土地供应规模，按需投放，从源头防范片区扎堆供应，避免同质化竞争。当前，全市商品住宅去化周期保持在18个月以内的合理健康区间，库存结构持续优化。同时，结合片区功能定位、产业发展、人口趋势以及存量现

状，动态优化地块规划指标，把控住宅、商服用地的供应节奏和地价水平，让企业投资有底气、群众买房有信心。

广州紧扣“穗八条”提质增效的核心导向，锚定“好房子、好小区、好社区、好城区”的建设目标，将宜居品质前置到土地出让环节，在规划阶段就明确低密宜居、公共空间、配套服务、生态景观等建设要求，引导开发企业从“拼规模、拼速度”转向深耕产品品质、打磨居住体验。近期，广州推出多宗“小而美、小而精”的优质地块，精准对标市民高品

质改善型居住需求，有效引领全市住房高品质开发的新风向。

此外，广州全面推行经营性用地“极简配建”改革，只保留非独立占地的必要公服，不再将其他各类配套设施捆绑土地出让，切实做到松绑减负、亲商安商、惠企利民。

黄钧业表示，“穗八条”实施以来，全市已成交商品住宅用地8宗，吸引了各类市场主体同台竞价，其中，6宗实现溢价成交，平均溢价率超过30%，全市土地市场回暖态势清晰、发展势头稳健，优化土地供应措施成效明显。

6宗商品住宅用地实现溢价成交

公积金惠民升级

广东建设报讯 记者唐培峰报道：在新闻通气会上，广州住房公积金管理中心党组成员、总工程师姚敏燕介绍了广州市住房公积金支持住房市场发展的有关情况。她表示，今年以来，广州住房公积金管理中心聚焦降门槛、提额度、扩范围，落地实施了一系列住房公积金惠民政策，在降低购房成本、增强购房能力等方面发挥了积极作用。新政实施以来，全市发放住房公积金贷款1.99万笔、发放额212.08亿元。

姚敏燕表示，广州住房公积金管

理中心认真落实“穗八条”及配套细则，持续释放公积金惠民红利：一方面是贷款额度全面提升，一人申请最高可贷100万元、两人及以上最高可贷200万元，各种上浮情形叠加后，住房公积金贷款最高可贷额度达到360万元；另一方面是调整公积金贷款额度计算公式，计算公式中的缴存账户余额倍数由“8”倍提高到“10”倍，实现缴存人可贷额度的普遍提高。

据介绍，新政实施以来，全市发放住房公积金贷款1.99万笔、发放额212.08亿元、支持购房面积202.87万平

方米，同比分别增长34%、43%、37%。购房提取248.56亿元，同比增长2.09%，较好满足了缴存人住房需求。

同时，支持品质居住协同效应进一步增强。通过阶梯式上浮机制给予育儿家庭定向支持，广州将“好房子”纳入建筑品质上浮范围，两种情形可叠加计算。新政实施以来，育儿家庭贷款发放笔数和金额同比分别增长100%、102%；购买装配式建筑、绿色建筑、“好房子”等品质型住房的贷款笔数和金额同比分别增长6%、36%。其中发放符合叠加上浮政策的贷款有38.51亿元，占

同期贷款金额的18%，体现了政策从“住有所居”向“住有宜居”的延伸。

此外，“商转公”支持减负的红利逐步释放。自5月26日优化政策实施以来，发放贷款2743笔，金额26.85亿元，与去年“商转公”政策实施的前三个月相比，分别增加了39%和115%，预计可为借款人减少利息支出1.89亿元。在已发放的“商转公”贷款里面，99.8%的购房人享受了2.1%或2.6%的首套房贷款利率，66%的购房人享受了育儿家庭上浮政策红利。

（下转03版）

全市发放公积金贷款超212亿元